
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

AICAN S.r.l.

N° Gen. Rep. **1080/2014**

Giudice delegato: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

Curatore Fallimentare: **Avvocato Monica Bellani**

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2019
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto
PALAZZO PIETRASANTA
CANTU'

Esperto alla stima : **Fabio Lorenzo Carria**
Codice fiscale : CRRFLR63C19Z600M
Partita IVA : 04669790968
Studio in : Via Pisanello 4 – 20146 Milano
Telefono : 02.36511009
Fax : 02.36511591
Email : info@fabiocarria.com
Pec : carria.6743@oamilano.it



Beni in Cantù (Como)
Piazza Garibaldi – Via Pietrasanta ang. Via Fiammenghini

Lotto: Palazzo Pietrasanta

1. DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DI PERIZIA

Con la presente documentazione integrativa si desidera aggiornare ed attualizzare i valori di vendita degli immobili periziati in data 21.05.2014 onde addivenire al nuovo prossimo esperimento d'asta con un valore complessivo ragguagliato a seguito della richiesta da parte del Comune di Cantù di avere in cessione una buona parte delle superfici dell'immobile storico prospiciente la Piazza Garibaldi per creare uno spazio d'interesse pubblico .

Ciò premesso durante l'anno 2018 sono state avviate trattative tra il Fallimento AICAN srl , previa autorizzazione del G.D., e le figure del Sindaco, Assessori e Capo Ufficio tecnico del Comune di Cantù per soddisfare tale richiesta e raggiungere una possibile soluzione condivisa anche con la Soprintendenza che mira esclusivamente a salvaguardarne la conservazione futura.

Con provvedimento del 12.04.2018 il Fallimento AICAN srl fu quindi autorizzato ad avviare un dialogo, tramite il sottoscritto perito incaricato, per addivenire ad una bozza di convenzione condivisa con la quale normare la superficie che verrebbe ceduta al Comune con l'individuazione delle concrete possibilità di recupero delle restanti superfici con la quantificazione e/o l'eventuale scomputo degli oneri dovuti e calcolati sul progetto di recupero del lotto interno già esistente.

A seguito dell'incontro tecnico del 24.04.2018 tenutosi presso gli uffici del Tribunale di Milano alla presenza del Sindaco pro tempore di Cantù, l'Assessore all'Urbanistica e il Dirigente dell'Area Gestione del Territorio da parte del Comune di Cantù nonché il Giudice Delegato, il Curatore ed il sottoscritto da parte del Fallimento AICAN srl, è stata concordata la possibilità di cedere una determinata superficie a titolo gratuito al Comune di Cantù , per un uso esclusivamente pubblico, nei termini definibili con l'approvazione di una bozza di convenzione urbanistica che verrà sottoscritta ufficialmente dal futuro compratore del bene, individuato attraverso la consueta procedura dell'asta fallimentare, qualora lo stesso ne condividerà il contenuto.

Tutto ciò premesso, con la presente "Documentazione Integrativa di Perizia" s'intende mettere a conoscenza di tutti gli interessati all'acquisto del bene, quanto è stato prodotto ed allegato alla Bozza di Convenzione Urbanistica, ufficialmente consegnata in data 18.02.2019 al n.8080 di protocollo con relativa istanza, e al momento della stesura del presente lavoro ancora in attesa di approvazione e/o di conoscere la posizione degli organi preposti del Comune di Cantù in merito al suo contenuto ed alla disponibilità alla sua sottoscrizione con la parte aggiudicataria/acquirente.

Sottolineando l'opportunità che la stesura del testo definitivo della convenzione venga eseguito esclusivamente dall'aggiudicatario del bene in vendita, si coglie l'occasione per l'immediata ridefinizione del valore di stima del compendio determinatosi proprio in ragione del contenuto della convenzione in bozza che di fatto riapre i termini del progetto presentato per il recupero del Lotto B con la realizzazione dei nuovi posti auto interrati. Di conseguenza viene qui di seguito determinato il nuovo valore di stima del bene che corrisponderà al nuovo del prezzo a base d'asta del prossimo esperimento di vendita. Si aggiorna quindi, con il presente lavoro, la stima complessiva del bene in ragione della sua nuova consistenza e dei contenuti della convenzione urbanistica presentata in bozza modificando il solo paragrafo 8.3 del capitolo 8 della perizia precedentemente depositata che rimane comunque parte integrante e sostanziale.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**8.3 Valutazione lotti/corpi**

LOTTO A Consistenza Livelli Mq.	LOTTO A Superficie non ceduta	LOTTO A Superficie ceduta Mq	Vecchi Valori di stima €/mq.	LOTTO B Consistenza Attuale Mq.	Nuovi Valori di stima €/mq.	TOTALE Consistenza reale Mq.	Valore stimato €. <i>Immobili indivisibili in asta unica</i>
Livello -1 Mq.175,80	19,80	156,00	500,00		500,00	19,80	9.900,00
Livello 0 Mq.482,25	147,78	334,47	700,00	244,78	800,00	392,56	314.048,00
Livello 1 Mq.621,99	147,78	474,21	600,00	606,65	850,00	754,43	641.265,50
Livello 2 Mq. 44,09		44,09	600,00	280,62	900,00	280,62	252.558,00
Livello 3 Mq.604,24	302,50	301,74	1000,00		1000,00	302,50	302.500,00
Sottotetti esistenti Mq.604,24	302,50	301,74	500,00	606,65	600,00	909,15	545.490,00
Mq.2532,61	Mq.920,36	Mq.1612,25		Mq.1738,70		Mq.2659,06	
Aree verdi Esistenti Mq.3035,00	1780,00	1255,00	n.v.		100,00	1780,00	178.000,00
							TOTALE € 2.243.761,50

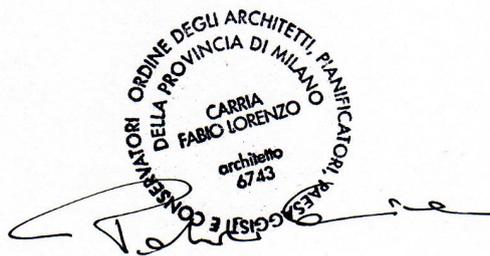
Valore di mercato riferito a febbraio 2019. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazione delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato.

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 336.564,23
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00
Spese di smaltimento eternit esistente in copertura al Lotto B	€ 13.000,00
Costi riferibili alle sole parti cedute al Comune in convenzione Importo per opere di messa in sicurezza delle superfici cedute	€ 134.449,00
Oneri comunali ipotizzati in convenzione e riferibili a entrambi i Lotti	€ 150.723,37
Prezzo base d'asta del lotto:	€ 1.589,024,91
Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato in cui sono:	
<i>Arrotondato a</i>	€ 1.550,000,00

Data generazione:
27-02-2019

L'Esperto alla stima
Fabio Lorenzo Carria



Documenti allegati

Istanza di richiesta approvazione schema convenzione urbanistica protocollata in data 18.02.2019

Schema di convenzione urbanistica in bozza

Elaborati grafici allegati alla bozza di convenzione urbanistica presentata al Comune di Cantù.